

ООО ТАПМ «Читаархпроект»

лицензия Министерства культуры Российской Федерации № МКРФ 00903 от 4 июля 2013 г.

Заказчик: Лойко Р.А.

**Магазин по адресу: г. Чита, ул. Журавлёва 33а.**

**Раздел**

**Обеспечение сохранности  
объекта культурного наследия "Дом жилой",  
расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита,  
ул. Журавлева, 33.**

**Том 1.**

Чита, 2020 г.

ООО ТАПМ «Читаархпроект»

лицензия Министерства культуры Российской Федерации № МКРФ 00903 от 4 июля  
2013 г.

Заказчик: Лойко Р.А.

**Магазин по адресу: г. Чита, ул. Журавлёва 33а.**

**Раздел**

**Обеспечение сохранности  
объекта культурного наследия "Дом жилой",  
расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита,  
ул. Журавлева, 33.**

Том 1.

Директор



Лиханова М.Н.

Чита, 2020 г.

Заказчик: Лойко Р.А.

Обеспечение сохранности  
объектов культурного наследия "Дом жилой",  
расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита,  
ул. Журавлева, 33.4.

Состав научно-проектной документации

Обозначение	Наименование	Примечания
1	2	3
54-2017	<b>Проект</b> <b>Раздел</b> Мероприятия по обеспечению сохранности объекта культурного наследия "Дом жилой", расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Журавлева, 33.	Том 1

Главный инженер проектов



Лиханова М.Н.

## Содержание

№ п-п	наименование	Стр.
	Состав научно-проектной документации	3
	Содержание	4
1	Общие положения	5
2	Сведения об объектах культурного наследия, расположенных на рассматриваемом земельном участке и смежном с ним земельном участке.	6
3	Границы территорий объектов культурного наследия	8
4	Историко-культурная ценность объектов культурного наследия	10
5	Описание объектов культурного наследия	10
6	Описание проектных решений объектов капитального строительства, размещаемых на участке.	13
7	Режим использования территории объектов культурного наследия регионального значения	15
8	Соответствие проектных решений действующим ограничениям и режимам использования территории относительно сохранения объектов культурного наследия. Требования к проектируемому зданию, определяемые смежным расположением с ОКН.	16
9	Описание технологии строительства. Мероприятия по обеспечению сохранности объекта культурного наследия на время подготовительного и основного этапа строительства.	17
10	Выводы	20
	<b>Приложения</b>	
11	Материалы фотофиксации	21
12	Градостроительный план земельного участка.	24
13	План наружных сетей	29
14	Паспорт объекта культурного наследия	30
15	Проект магазина. Планы. Фасады.	34
16	Визуализация	38



кадастровый № 75:32:030858:17;

- градостроительный план земельного участка с кадастровым № 75:32:030858:17
- проект магазина по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Журавлева, 33а, выполненный ООО «ЧитаПроектСтрой», 2017г.;
- экспертное заключение вопросов пожарной безопасности в проектной документации «Нежилое здание по ул. Журавлева, 33 а»;
- обмерно-обследовательские работы строящегося нежилого здания и конструкций по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Журавлева, 33а, выполненный ООО «Муниципальное предприятие городского округа «город Чита» бюро «Геоплан»;
- условия подключения (технологического присоединения) объекта к централизованным системам водоснабжения и водоотведения № 146 от 27.12.2017г. АО «Водоканал» г. Чита;
- Проект водоснабжения и канализации магазина по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Журавлева, 33а, выполненный ЗАОр «НП Читагражданпроект», 2017г.;
- договор № 20.7500.383.17 от 22.02.2017 г. об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям;
- материалы фотофиксации.

**2. Сведения об объекте культурного наследия, расположенном на смежном с ним земельном участке.**

На смежном земельном участке, расположенном рядом с земельным участком, на котором ведутся работы по строительству магазина, находится объект культурного наследия регионального значения.

**Сведения об объекте:**

**Объект: Дом жилой Покровской М.М.**

**Номер в реестре 241410040590005**

**Полный адрес: Забайкальский край, г. Чита, ул. Журавлева, 33**

**Регион: Забайкальский край**



Фото 1. ОКН " Дом жилой Покровской М.М.", г. Чита, ул. Журавлева, д.33. Главный фасад

учетный номер75-3773

Категория историко-культурного значения

Регионального значения

Вид объекта Памятник

Текстовое описание границ:

Границы: юго-восточная от точки 1 до точки 2 по линии наружной стены юго-восточного фасада; юго-западная от точки 2 до точки 3 по линии наружной стены юго-западного фасада исторического объема; северо-западная от точки 3 до точки 4 - на расстоянии 4,5 м от северо-западного фасада; северо-восточная от точки 4 до точки 1 по линия наружной стены северо-восточного фасада.

общая видовая принадлежность: Памятник градостроительства и архитектуры

дата создания1912 г.

документы о постановке на охрану

наименование документа: Решение Малого совета Читинского областного совета народных депутатов "Об объявлении объектов, находящихся на террито-



рии Читинской области и имеющих историческую, научную, художественную ценность, недвижимыми памятниками истории и культуры областного значения"

номер документа 47. дата 1993-03-04 ( включен под № 60). Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 31 декабря 2014 г. №2663.

Земельный участок объекта культурного наследия " Дом жилой Покровской М.М.", расположенный по ул. Журавлева, д.33 (кадастровый № 75:32:030858:15 сопряжен с земельным участком, на котором планируется проведение работ по строительству по ул. Журавлева,33а (участок № 75:32:030858:17).

Земельный участок  
Журавлева,33а  
(проектируемый магазин)

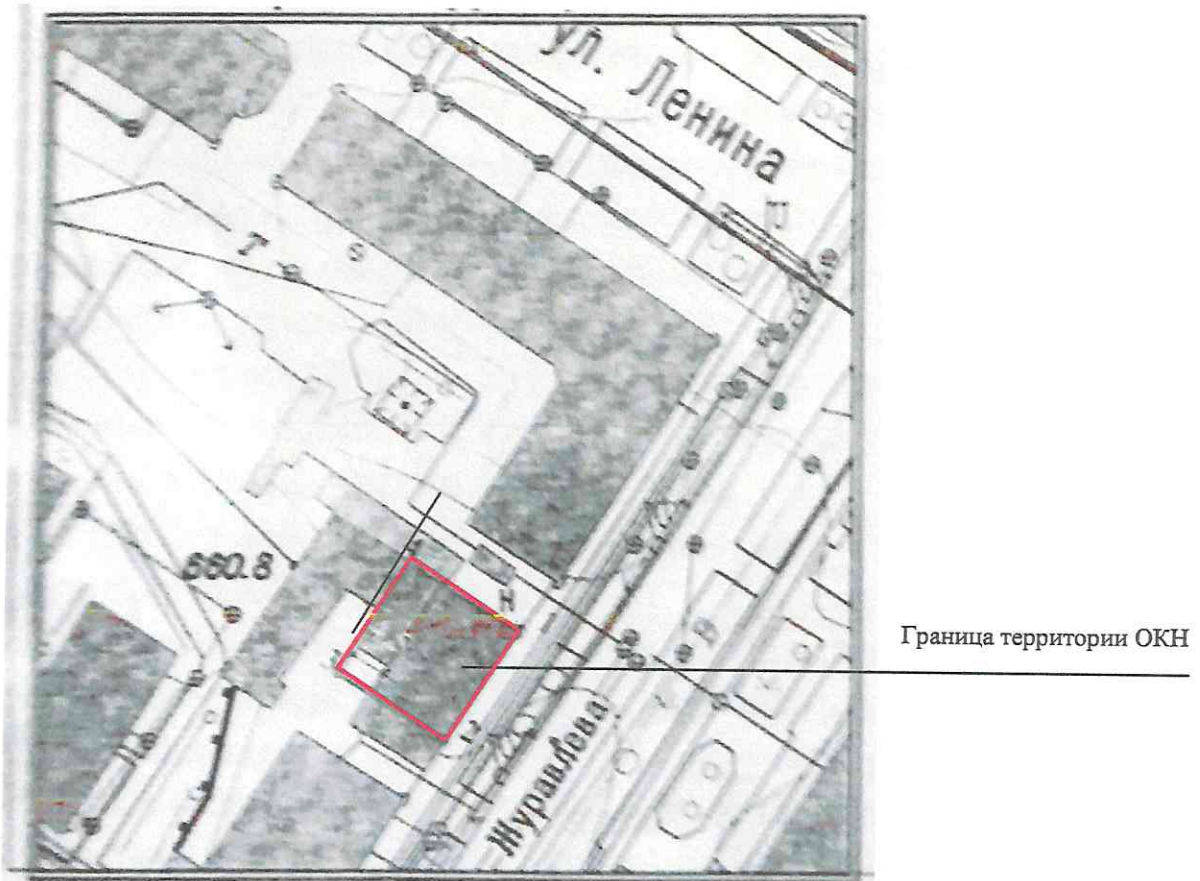
ОКН " Дом жилой Покровской М.М.", ул.  
Журавлева, д.33



### 3. Границы территории объекта культурного наследия.

Граница территории объекта культурного наследия " Дом жилой Покровской М.М.", ул. Журавлева, д.33 - не утверждена. Граница территории памятника приведены ниже по паспорту ОКН и информации государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации .

**ТЕРРИТОРИЯ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ  
" Дом жилой Покровской М.М.", ул. Журавлева, д.33**



**Описание границы.**

Границы: юго-восточная от точки 1 до точки 2 по линии наружной стены юго-восточного фасада; юго-западная от точки 2 до точки 3 по линии наружной стены юго-западного фасада исторического объема; северо-западная от точки 3 до точки 4 - на расстоянии 4,5 м от северо-западного фасада; северо-восточная от точки 4 до точки 1 по линия наружной стены северо-восточного фасада

Зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения " Дом жилой Покровской М.М.", ул. Журавлева, д.33 не установлены.

Режимы использования территории объекта культурного наследия назначаются в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса РФ и Федерального закона от 25.06.2002г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».



#### 4. Историко-культурная ценность объекта культурного наследия

Объект культурного наследия регионального значения.

Один из типов каменных жилых зданий начала XX века. Главным юго-восточным фасадом фиксирует историческую линию застройки. Главный фасад оштукатурен, парадный вход расположен на правом фланге, в уровне кровли - парапетные столбики, формирующие силуэт здания. Сохранившиеся элементы интерьеров повышают историко-культурную ценность объекта.

#### 5. Описание объекта культурного наследия

##### 1. " Дом жилой Покровской М.М.", г. Чита, ул. Журавлева, д.33

Капитальное одноэтажное здание построено в 1912 г. Парадный вход на правом фланге главного фасада. В начале 2000г. пристроен объем к юго-западному фасаду с отдельным входом, решенный в едином стиле и под общей кровлей с историческим объемом. При возведении пристройки на северо-западном фасаде в историческом объеме заложены вход и часть оконных проемов.

##### Описание предмета охраны

##### I. Градостроительные характеристики

I.1. Местоположение. Главный юго-восточный фасад фиксируют историческую красную линию застройки ул. Журавлева.

I.2. Габариты, силуэт. Одноэтажный дом, прямоугольный в плане. Силуэт создается парапетными столбиками и металлической решеткой.

##### II. Архитектурные и конструктивные характеристики

II.1 Объемно пространственная композиция. Одноэтажный дом прямоугольный в плане, с парадным входом на правом фланге.

II.2. Крыша. Вальмовая кровля со слуховым окном под лучковым покрытием на северо-западном скате. Водосточная система с настенными желобами и водосточными трубами.

II.3. Парапетные завершения.

## 1. Общие положения.

Раздел « Мероприятия по обеспечению сохранности объекта культурного наследия (далее - ОКН)», обосновывающий меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, при проведении работ на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия разработан в соответствии с требованиями Федерального закона от 25.06.2002г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

Работа выполнена на основании лицензии Министерства культуры Российской Федерации № МКРФ 00903 от 4 июля 2013 г. на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

Раздел выполнен как дополнение к ранее разработанному проекту магазина, по адресу: Россия, Забайкальский край, г. Чита, ул. Журавлева, 33а с целью определения влияния проектируемого здания и мероприятий по организации строительного процесса на сохранность ОКН.

При разработке использованы следующие материалы:

- охрannое обязательство № 07-19 от 19.08. 2019 г собственника или законного владельца объекта культурного наследия, включенного в государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации " Дом жилой Покровской М.М.", г. Чита, ул. Журавлева, д.33;

- паспорт объекта культурного наследия «Дом жилой Покровской М.М.»;

Акт № 18-19 от 19 августа 2019 г. технического состояния объекта культурного наследия и определения плана работ по памятнику и благоустройству его территории;

- Договор аренды земельного участка на территории города Читы, государственная собственность на который не разграничена № 159/18 от 29 марта 2018 г.



II.3. а. Столбики. Углы главного фасада и простенки отмечены парапетными столбиками с 8-мигранной нишкой на лицевой плоскости и профилированным карнизом. Ступенчатые завершения столбиков с металлическим покрытием увенчаны просечным пояском. Аналогов в застройке нет.

II.3.б. Решетка. Составлена горизонтальными поясами и вертикальными стойками разной высоты с фигурными завершениями, объединенными криволинейными кованными элементами.

II.4. Композиция и архитектурно-художественное оформление главного фасада.

II.4.1. Проемы. Оконные - с лучковым завершением, парадный вход - прямоугольный.

II.4.2. Венчающий карниз, оштукатуренный, прямоугольный вынос с профилированной лицевой плоскостью.

II.4.3. Фриз. Ленточный, с нишами в профилированном обрамлении над проемами, по низу подчеркнут профилированным поясом, раскрепованном лопатками.

II.4.4 Подоконный пояс. Ступенчатого профиля, раскрепован лопатками.

II.4.5. Цокольный пояс. На главном фасаде ступенчатого профиля.

II.4.6. Ниши. Под оконными проемами прямоугольные, на ширину проема, в профилированном обрамлении.

II.4.7. Лопатки.

II.4.7.а. Рустованные. На высоту здания на флангах исторического объема, фланкируют исторический парадный вход и в одном простенке - с рустованным стволом от подоконного пояса до фриза, на восточном углу огибающая, раскреповывают фризовый пояс.

II.4.7.б. Лопатки гладкие от уровня подоконного пояса до фриза в трех простенках, с гладким стволом с небольшим двухступенчатым карнизом в верхней части, раскреповывают фризовый пояс.

II.5. Виды отделки фасадной поверхности. Кирпичная стена главного фасада оштукатурена и окрашена, с выделением цветом цоколя и декоративных элементов. II.6. Заполнение оконных и дверных проемов.



II.6.a. Окна. Проемы с филенчатыми складными ставнями. Над проемом замковый элемент с трехгранной лицевой плоскостью и два прямоугольных выступа на флангах. Рамы деревянные, нащельник между створками украшен рельефной резьбой.

II.6.б. Парадный вход. Проем с двупольными филенчатыми деревянными полотнами под лучковым с плечиками козырьком. Кронштейны и фронтоны из кованной металлической решетки с криволинейным рисунком.

II.7. Пространственно-планировочная структура интерьеров. Здание, с несущими продольными наружными и внутренней стенами и плоскими деревянными оштукатуренными перекрытиями, имеет коридорную планировку.

II.8. Архитектурно-художественное оформление интерьеров.

II.8.1. Помещение № 2. По периметру помещения профилированные тяги с падугой.

II.8.2. Помещение № 3. В середине потолка круглая розетка с рельефным растительным рисунком в центре. На потолке профилированная тяга со срезанным углом (над утраченной печью). На стенах, по периметру помещения, профилированная тяга, ограничена около утраченной печи вертикальными лепными элементами с триглифами, не имеющими аналогов в застройке.

II.8.3. Помещение № 4. В середине потолка, лепная розетка, с наружным контуром, составленным 8 вогнутыми профилированными дугами, центральный элемент, в виде восьмилепестковой розетки, обрамлен 3-мя рельефными окружностями. По периметру помещения - профилированные тяги на потолке и стенах с падугой. По периметру помещения на потолке профилированная тяга. На углах четвертные выкружки дополнены треугольниками с профилированным контуром.

Фото 2. ОКН " Дом жилой Покровской М.М.", г. Чита, ул. Журавлева, д.33. Современное состояние. Главный фасад



**6. Описание проектных решений объектов капитального строительства, размещаемых на смежном с ОКН участке.**

Проектируемый магазин пристроен к многоквартирному жилому дому по ул. Ленина,111 – четырехэтажному зданию сталинского периода строительства с торговыми помещениями в первом этаже с первоначально оштукатуренными фасадами. В 2000-х годах первый этаж оформлен навесной фасадной системой с панелями типа «Алюкобонд» серого цвета.

Фото 3. Жилой дом, г. Чита, ул. Ленина д.111. Современное состояние. Фасад по ул. Журавлева





Проектируемое здание магазина расположено в границах земельного участка с кадастровым № 75:32:030858:17.

**Площадь:** 52 кв.м.

На земельный участок разработан градостроительный план земельного участка, регламентирующий места допустимого размещения объектов капитального строительства. Проектируемый объект согласно градостроительному плану занимает всю площадь участка, максимальный процент застройки в границах участка – 100%. Ограничений по градостроительному плану земельного участка:

- этажность – нет, высота здания – нет,

Размер и площадь застройки определяется проектом.

Зон с особыми условиями и зон действия публичных сервитутов - нет.

Проектируемое здание магазина – одноэтажное с подвалом, размер в плане – 4.8 x10,0м (13,0 м – по стороне, примыкающей к дому), высота этажа 3,0 м, общая площадь -79,69 м<sup>2</sup>, строительный объем – 239,07 м<sup>3</sup>.

Подвал – стены из сборных бетонных блоков с монолитными вставками с отделкой, перекрытие над подвалом – железобетонные панели. Подвал проектируемого здания примыкает к ранее выполненной части подвала пристройки к объекту культурного наследия – монолитным ленточным фундаментам, примыкающим к фундаменту ОКН и заглубленных на ту же глубину. Ранее выполненные фундаменты - в хорошем состоянии, служат укреплением торцевой стены и фундамента существующего ОКН, использование этой части фундаментов не планируется.





Первый этаж проектируемого магазина – металлический каркас из конструкций ЛСТК. Стены наружные - профлист, аквапанели, утеплитель – каменная вата. Крыша – совмещенная по металлическим фермам, с односкатной кровлей с покрытием из профлиста.

Расстояние от проектируемого здания до объекта культурного наследия регионального значения – 3,57 м (до границы территории памятника - 3,57 м). Проектируемый магазин пристроен жилому дому по ул. Ленина 111.

Инженерные сети:

Водоснабжение – от городских сетей, подключение – от колодца по ул. Журавлева, напротив проектируемого магазина.

Канализация – самотеком в существующую канализационную сеть по ул. Журавлева.

Электроснабжение – строительство ЛЭП 0,4 кВт от ТП -116 длиной до 25 м.

Отопление – электрическое.

Проектируемые сети не проходят по смежному земельному участку и территории объекта культурного наследия.

Как приложение к проекту магазина разработано Экспертное заключение вопросов пожарной безопасности в проектной документации «Нежилое здание» по ул. Журавлева, 33 а», в котором сделаны выводы, что нормативные требования СП 4.13130.2013 «системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» на объекте «Нежилое здание по ул. Журавлева, 33 а» соблюдены.

## **7. Режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения**

Ограничение использования и режим использования в границах территории ОКН установлены статьей 5.1 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации». В границах территории ОКН запрещается строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих на территории памятника объ-

ектов капитального строительства, проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению объекта культурного наследия и (или) его территории, а также хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях.

Проектируемое здание магазина и инженерные сети располагаются вне границ территории ОКН и не нарушают требований Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ в отношении режима использования участка в границах территории ОКН.

Согласно паспорту объекта культурного наследия " Дом жилой Покровской М.М.", расположенный по ул. Журавлева, д.33 зоны охраны объекта культурного наследия и регламенты по ним – не установлены.

**8. Соответствие проектных решений действующим ограничениям и режимам использования территории относительно сохранения объектов культурного наследия и исторической градостроительной среды. Требования к проектируемому зданию, определяемые смежным расположением с ОКН.**

Проектные решения проектируемого объекта капитального строительства по размещению и габаритам соответствует действующим ограничениям и режимам использования территории памятников относительно сохранения объектов культурного наследия. (Расположение вне границ территории ОКН)

Высота здания, размещение по линии застройки, соответствует масштабу застройки ОКН " Дом жилой Покровской М.М."

Решение крыши проектируемого здания – односкатное – не противоречит общему характеру исторической застройки. Проектируемое здание магазина расположено с отступом от ОКН " Дом жилой Покровской М.М.", будет восприниматься с ул. Журавлева фрагментарно (часть глухого бокового фасада и короткий главный фасад с главным входом) и не будет оказывать влияние на восприятие ОКН.



Требования к стилевому решению проектируемого магазина:

- адаптация к архитектурным решениям объекта культурного наследия и общему характеру застройки на данном участке городской территории;
- сдержанное цветовое решение проектируемого здания – светло-бежевое, не противоречащее цветовому решению ОКН;
- применение в отделке фасадов аквапанелей с оформлением «под штукатурку» или под «кирпич»;
- применение в покрытиях металлического покрытия кровли нейтрального по цвету;
- сдержанное цветовое и стилевое решение вывески проектируемого магазина, не влияющее на восприятие объекта культурного наследия;
- ограничения по размещению рекламных конструкций – отсутствие влияния на восприятие ОКН (запрещение визуальных наложений)
- запрещение возведения любых конструкций, объединяющих проектируемое здание и объект культурного наследия), размещение рекламы на фасаде объекта культурного наследия.

Проектируемый объект расположен в защитной зоне объекта культурного наследия. Статьей 34.1 установлен запрет на реконструкцию проектируемого объекта капитального строительства, связанную с изменением параметров (высоты, количества, этажей, площади).

Застройка на рассматриваемом участке сформирована зданиями различных периодов строительства, различных габаритов и пропорций. Объект культурного наследия регионального значения и расположенные рядом с ним здания относятся к разным стилям, имеют разную высотность и отделку (отсутствие средней застройки).

Таким образом, можно утверждать, что проектируемый объект, при соблюдении условий по адаптации фасадов по применяемым отделочным материалам и цветовому решению, может быть построен в заданных габаритах без вреда для восприятия сложившейся среды объектов культурного наследия.



## 9. Описание технологии строительства. Мероприятия по обеспечению сохранности объекта культурного наследия на время подготовительного и основного этапа строительства.

В составе проекта магазина прописаны мероприятия и рекомендации по организации строительного производства, технике безопасности и мероприятия по противопожарной безопасности.

Габариты и конструктивное решение проектируемого здания не требует применения тяжелой техники и позволяет организовать строительную площадку на безопасном расстоянии от объекта культурного наследия регионального значения. Складирование материалов и изделий предусмотрено на строительной площадке. Размеры площадки 8x13 м позволяют организовать строительство, подвоз и хранение материалов с учетом обеспечения сохранности ОКН.

Строительство предполагается вести с применением следующей техники:

– разработка траншеи для устройства ленточных фундаментов – вручную или с соблюдением техники безопасности. Расстояние до смежных зданий, глубина траншеи, характеристики грунтов предусматривает безопасное ведение работ и не оказывает влияние на существующие строения, в том числе объекты культурного наследия;

– автомобильного крана на пневмоходу с вылетом стрелы до 12 м – для монтажных работ. Движение крана организуется со стороны двора жилого дома, движение стрелы ограничивается в сторону расположения ОКН.

Конструктивные решения зданий не требуют применения крупногабаритной и тяжелой техники, техники ударного действия и обеспечивают локальное воздействие в границах площадки строительства.

Предусмотрены следующие мероприятия по обеспечению сохранности памятника на время подготовительного этапа строительства.

1. Установка ограждения высотой 3,0 м из металлического профлиста по границе участка и между ОКН и строительной площадкой.

2. Установление ограничения секторов работы кранов. Запрещается приносить строительные конструкции, грузы и материалы над объектами культурного наследия.

3. Запрещается складировать на площадке горючие строительные материалы, жидкости.

5. При организации строительства обязательным требованием является условие обеспечения физической сохранности объекта культурного наследия.

6. Противопожарная безопасность обеспечивается посредством применения негорючих материалов, соблюдения противопожарных требований в отношении обеспечения противопожарных проездов, в том числе во время производства строительных работ.

7. Обеспечение безопасности от динамических и вибрационных воздействий посредством мероприятий:

- падающая выемка траншей под фундаменты мини-экскаватором, имеющим минимальный уровень шума и вибрации;
- обратная засыпка пазух фундаментов выполняется вручную с послойным уплотнением ручными пневмотрамбовками;
- уплотнение бетонной смеси, в случае применения монолитного бетона, выполняется ручными вибромашинами;
- запрещается применение тяжелой строительной техники, в том числе для доставки строительных материалов.

8. После завершения строительных работ производится демонтаж ограждения строительной площадки, электроосвещения, и других элементов, установленных на время строительства.

9. Проведение мониторинга состояния объектов культурного наследия во время производства строительных работ.

В целях сохранения объектов культурного наследия, для предотвращения случайных повреждений, необходимо вести их мониторинг, включающий следующие мероприятия:

- визуальный осмотр объектов;
- осмотр состояния несущих конструкций надземной части;
- фиксацию существующих повреждений в конструкциях объектов культурного наследия (установление их направления, протяженности, величины раскрытия, установку маяков и систематическое ведение журнала наблюдений за ними).

При возникновении новых трещин, деформаций или при увеличении раскрытия существующих трещин, работы необходимо остановить. После остановки работ выполнить обследование повреждённых объектов культурного наследия и принять необходимые меры по устранению причин деформаций, и восстановить повреждённые конструкции.

Все работы на объектах культурного наследия проводятся только по разрешению госоргана охраны объектов культурного лицензированной организацией.

### **10. Выводы.**

Размещение здания магазина, расположенного по адресу г. Чита, ул. Журавлева, 33а, в проектных габаритах и заданном проектом объемно-планировочном решении, при соблюдении необходимых мероприятий по организации строительства, а также соблюдении требований к проектируемому зданию, определяемых смежным расположением с ОКН. не окажет негативного воздействия на физическую сохранность объекта культурного наследия, " Дом жилой Покровской М.М. ", расположенного по адресу г. Чита, ул. Журавлева, 33.



Материалы фотофиксации.

Фото 1. ОКН «" Дом жилой Покровской М.М."

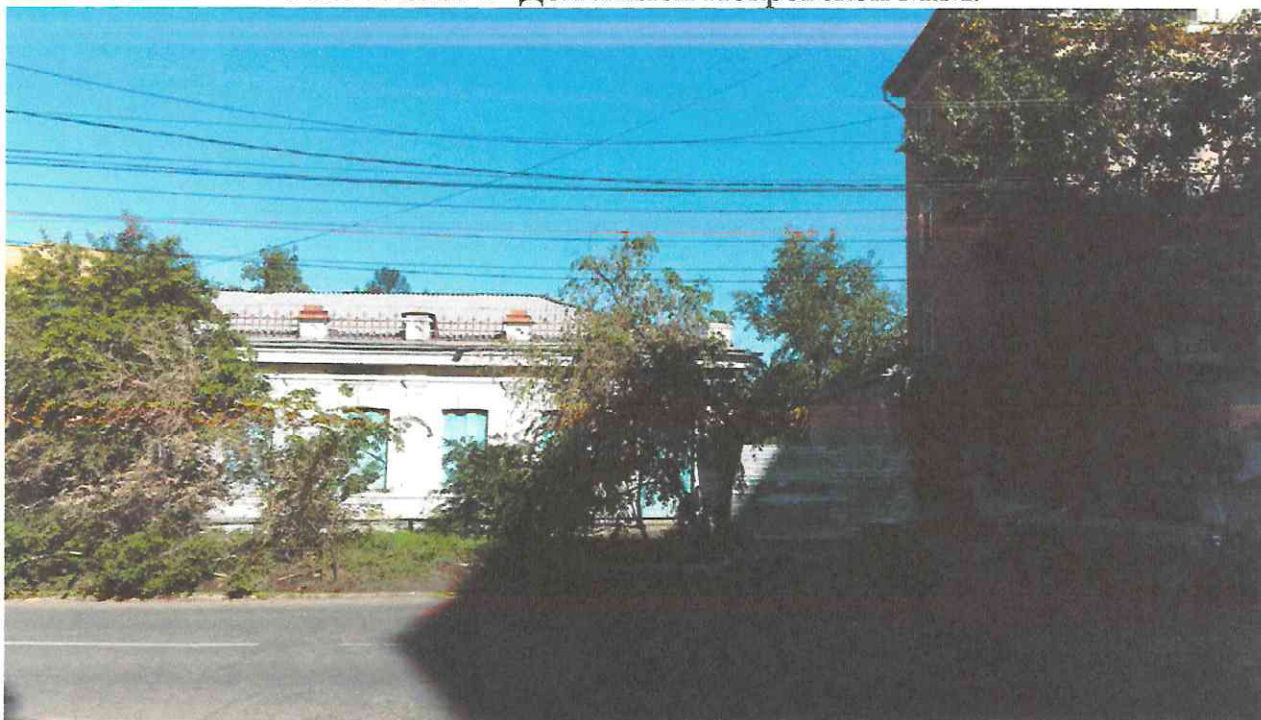


Фото 2. ОКН «" Дом жилой Покровской М.М." в ряду застройки





Фото 3. Дом жилой по адресу г. Чита, ул. Ленина, 111.  
Фасад по ул. Журавлева



Фото 4. Стройплощадка. Проектируемый магазин





Фото 5,6,7 Проектируемый магазин. Восприятие в ряду ОКН







## 1. Чертеж градостроительного плана земельного участка

Площадь земельного участка 52 м<sup>2</sup>

Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан на топографической основе в масштабе М 1:500, выполненной Федеральной службой геодезии и картографии России в 1995 г. (дальнейшая корректировка съемки производилась в период с 1995г. по 2012г)  
(дата, наименование организации)

Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан

МП ППАП бюро «Геоплан», 25.01.2017 г.  
(дата, наименование организации)

## 2. Информация о градостроительном регламенте

Дума городского округа «город Чита», решение № 171 от 12 ноября 2009 г  
(наименование представительного органа местного самоуправления, реквизиты акта об утверждении правил землепользования и застройки, информация обо всех предусмотренных градостроительным регламентом видах разрешенного использования земельного участка (за исключением случаев предоставления земельного участка для государственных или муниципальных нужд)

Рассматриваемый земельный участок согласно правил землепользования и застройки городского округа «Город Чита» относится к зоне застройки многоэтажными жилыми домами (Ж-1).

### 2.1 Информация о видах разрешенного использования земельного участка

основные виды разрешенного использования земельного участка:

Многоквартирные многоэтажные жилые дома выше 5 этажей; Детские дошкольные учреждения; Школы общеобразовательные; Многопрофильные учреждения народного образования; Амбулаторно-поликлинические учреждения; Пункты оказания первой медицинской помощи; Отделения, участковые пункты милиции; Офисы; Физкультурно-оздоровительные сооружения; Магазины; Встроенно-пристроенные объекты обслуживания; Объекты бытового обслуживания; Предприятия общественного питания; Учреждения жилищно-коммунального хозяйства;

условно разрешенные виды использования земельного участка:

Многоквартирные жилые дома в 2-4 этажа; Блокированные жилые дома в 2-4 этажа; Специальные жилые дома для престарелых и инвалидов; Учреждения среднего специального и профессионального образования без учебно-лабораторных и учебно-производственных корпусов и мастерских; Подземные; Гаражи индивидуальных легковых автомобилей; Подземные, Наземные и полуподземные.

Ситуационная схема





2.2.1 Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, включая площадь:

Кадастровый номер земельного участка	Длина (метров)	Ширина (метров)	Зоны с особыми условиями использования территорий (кв.м.)	Зоны действия публичных сервитутов (кв. м.)	Площадь земельного участка (кв.м)	Номер объекта кап. строительства согласно чертежу градостр. плана земельного участка	Размер (м)		Площадь застройки земельного участка (кв. м.)
							макс.	мин.	
1	2	3	4	5	6	7	8		9
75:32:030858:17	11.9	4.8	нет	нет	52	1	Определяется проектом		Определяется проектом

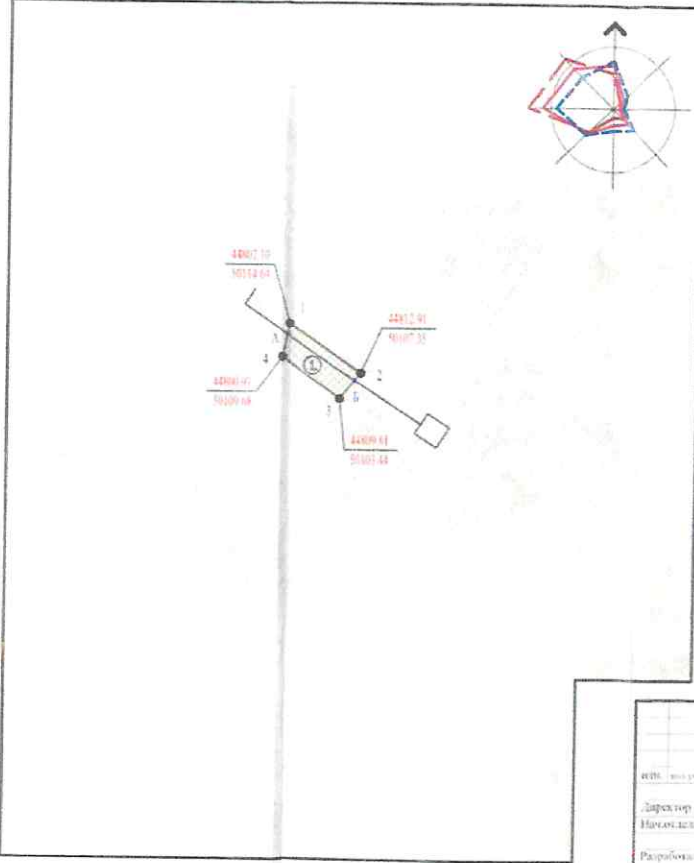
2.2.2. Предельное количество этажей Определяется проектом или предельная высота зданий, строений, сооружений - м.

2.2.3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка 100 %.

2.2.4. Иные показатели:

1. Градостроительной документацией красные линии не обозначены
2. Электроснабжение – на период строительства от генератора.
3. Проектирование вести с учетом СП 59.13330.2012 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения.
4. Отделка фасадов, материал стен – определяются проектом.
5. Участок тепловой сети проложить в цокольном этаже планируемого объекта капитального строительства. Перенос сети согласовать с собственником инженерной коммуникации, разработать проектную документацию.

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА М 1:500



ЭКСПЛИКАЦИЯ

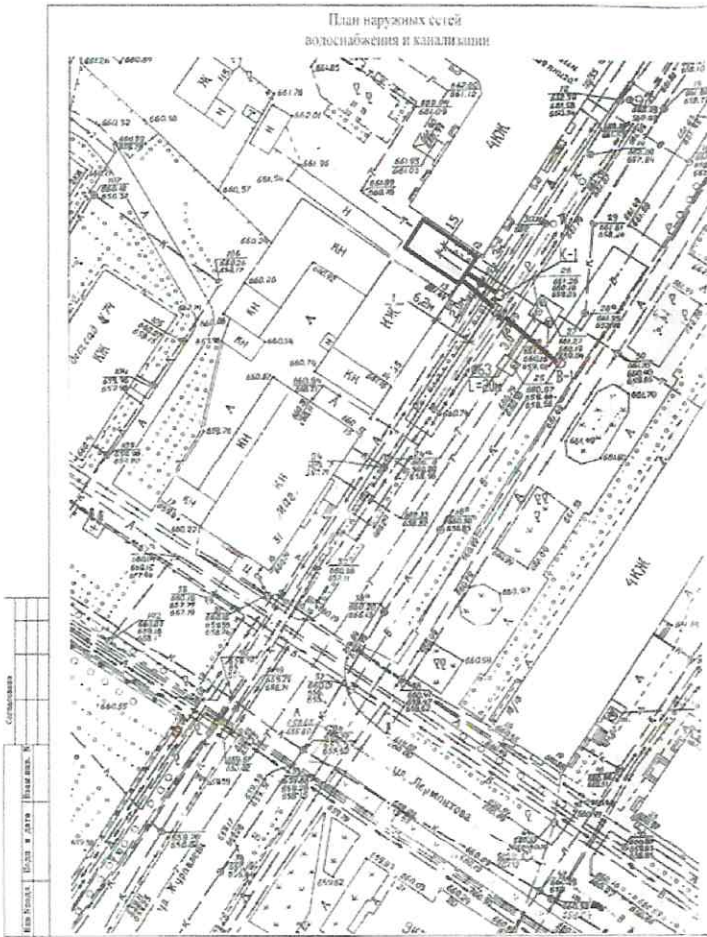
№№	Название	Примечание
1	Зона планируемого размещения объектов капитального строительства (магазин)	

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

№№	Название	Примечание
	Граница земельного участка	
	Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства	
	Точки поворотов границ земельного участка	
	Сквозня номера объектов по экспликации	
	Участок тепловой сети проложить в показанном месте планируемого объекта капитального строительства. Переход сети согласовать с собственником инженерной коммуникации, разработать проектную документацию.	

Заказчик: Лопко Р.А.			
Градостроительный план земельного участка, расположенного по адресу: Забайкальский край, г.Чита, ул.Журавлева, 33а		страницы: листы: 4 / 10	
Директор: Романов Г.В.			
Начальник участка: Р.В.			
Разработчик: Уткин А.Р.В.	Места воздушного размещения линий:	МП: ИИИИИ бюро "ГеоСтан"	





СОГЛАСОВАНО:

ГЛАВНЫЙ АРХИТЕКТОР  
г.ЧИТА



МИХАЙЛОВ А.Д.

РУК. ГРУППЫ ПОДЗЕМНЫХ  
КОММУНИКАЦИЙ



ПОТАПОВА Т.Г.

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ  
УПРАВЛЕНИЯ АРХИТЕКТУРЫ И  
ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА

5/11  
20.11.2016

Мельникова И.А.  
МЕЛЬНИКОВА И.В.

ГЕН. ДИРЕКТОР АО  
"ВОДОКАНАЛ-ЧИТА"



ЯДРИНЕНСКИЙ А.Н.

ПЕРВЫЙ ЗАМЕСТИТЕЛЬ ГЕН. ДИРЕКТОРА  
АО "ВОДОКАНАЛ-ЧИТА"

ФИЛИПОВА Н.Н.

11.10.2016 г. 16:00  
наб. с/л/б

В. Лейкина

КОМИТЕТ ГОРОДСКОГО КОЗМИСИВА  
АДМИНИСТРАЦИИ ГОР. ОКРУГА "ГОРОД ЧИТА"

Секретарь  
16.05.13 84118

		Заказчик - Лойко Р.А.		
		"Магистр" по адресу: г. Чита, ул. Журавлева, 33а		
Изм.	Лист	№	Полп.	Дата
Разраб.	Рогова	1/1	12.17	
Проп.				
		Наружные сети	СТADIИ	ЛИСТ
			Р	2 5
И.контр.	Рогова	1/1	План наружных сетей водоснабжения и канализации	
				ЗАОР "ИП ЧИТАГРАЖДАНПРОЕКТ"

Экземпляр №

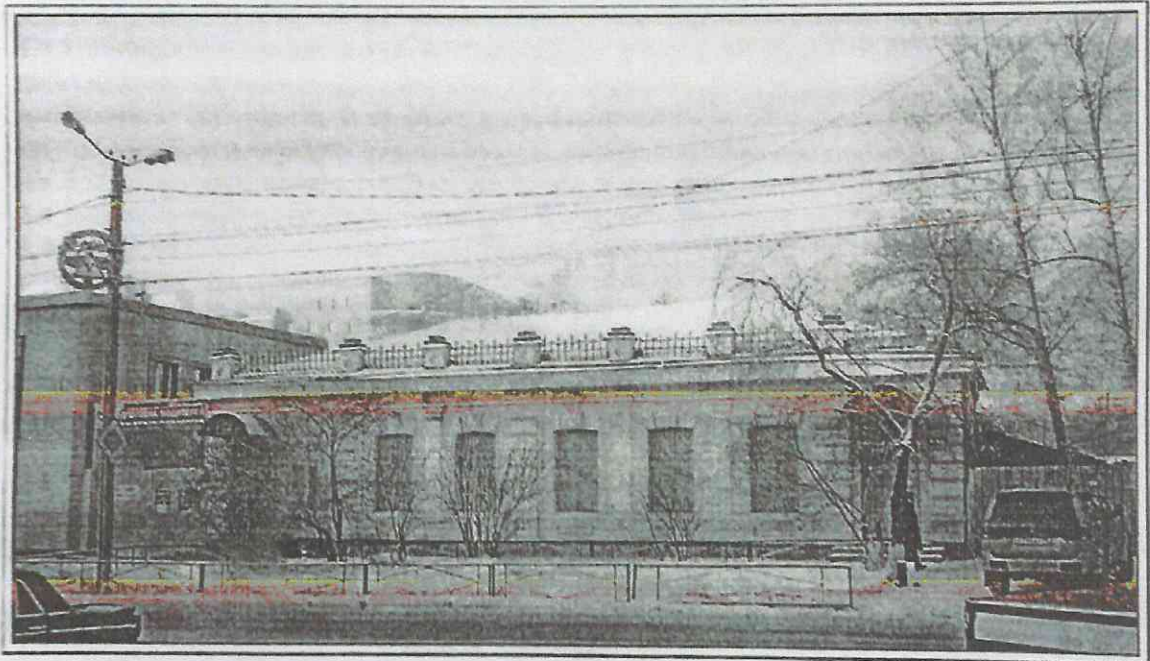
1

24 14 10 0 4 05 9 0 0 0 5

Регистрационный номер  
объекта культурного наследия  
в едином государственном реестре  
объектов культурного наследия  
(памятников истории и культуры)  
народов Российской Федерации

## ПАСПОРТ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

Фотографическое изображение объекта культурного наследия, за исключением отдельных объектов археологического наследия, фотографическое изображение которых, вносится на основании решения соответствующего органа охраны объектов культурного наследия



0 2 . 0 3 . 2 0 1 6

Дата съемки (число, месяц, год)

### 1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия

«Дом жилой Покровской М.М.»

### 2. Сведения о времени возникновения или дате создания объекта культурного наследия, датах основных изменений (перестроек) данного объекта и (или) датах связанных с ним исторических событий

Капитальное одноэтажное здание построено в 1912 году. Парадный вход на правом фланге главного фасада. В начале 2000гг. пристроен объем к юго-западному фасаду с ~~парадным~~ входом, решенный в едином стиле и под общей кровлей с историческим ~~объемом~~. При возведении пристройки на северо-западном фасаде, в историческом ~~объеме~~ заложены вход и часть оконных проемов. Сохранившиеся элементы



исторических интерьеров повышают историко-культурную ценность объекта.

Исторических событий, связанных с домом не выявлено.

### 3. Сведения о категории историко-культурного значения объекта культурного наследия

Федерального значения	Регионального значения	Местного (муниципального) значения

### 4. Сведения о виде объекта культурного наследия

Памятник	Ансамбль	Достопримечательное место

### 5. Номер и дата принятия органом государственной власти решения о включении объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

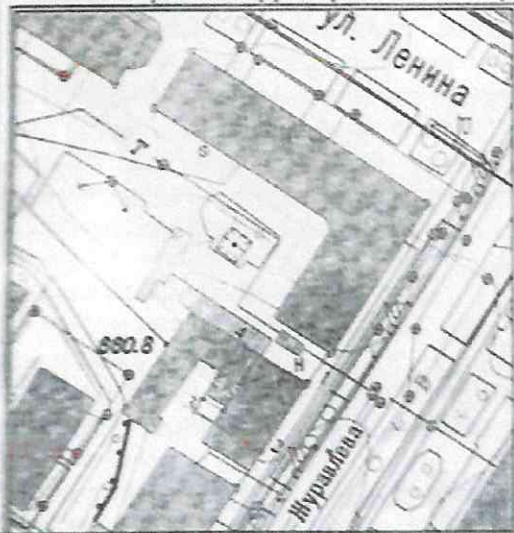
Решение малого совета Читинского областного совета народных депутатов от 04.03.1993г. № 47 «Об объявлении объектов, находящихся на территории Читинской области и имеющих историческую, научную, художественную ценность, недвижимыми памятниками истории и культуры областного значения» (включен под № 60). Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 31 декабря 2014г. № 2663

### 6. Сведения о местонахождении объекта культурного наследия (адрес объекта или при его отсутствии описание местоположения объекта)

Забайкальский край, г. Чита, ул. Журавлева, 33

### 7. Сведения о границах территории объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

Описание границ территории объекта культурного наследия: (проект)



Границы: юго-восточная от т.1 до т.2 – линия наружной стены юго-восточного фасада; юго-западная от т.2 до т.3 – линия наружной стены юго-западного фасада исторического объема; северо-западная от т.3 до т.4 – на расстоянии 4,5 м от северо-западного фасада; северо-восточная от т.4 до т.1 – линия наружной стены северо-восточного фасада.

Границы территории не утверждены.

### 8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия: (проект)

#### 1. Градостроительные характеристики



**I.1. Местоположение.** Главный юго-восточный фасад фиксируют историческую красную линию застройки ул. Журавлева.

**I.2. Габариты, силуэт.** Одноэтажный дом, прямоугольный в плане. Силуэт создается парапетными столбиками и металлической решеткой.

## **II. Архитектурные и конструктивные характеристики.**

**II.1. Объемно-пространственная композиция.** Одноэтажный дом прямоугольный в плане, с парадным входом на правом фланге.

**II.2. Крыша.** Вальмовая кровля со слуховым окном под лучковым покрытием на северо-западном скате. Водосточная система с настенными желобами.

## **II.3. Парапетные завершения**

**II.3. а. Столбики.** Углы главного фасада и простенки отмечены парапетными столбиками с 8-ти гранной нишкой на лицевой плоскости и профилированным карнизом. Ступенчатые завершения столбиков с металлическим покрытием увенчаны просечным пояском. Аналогов в застройке нет.

**II.3.б. Решетка.** Составлена горизонтальными поясами и вертикальными стойками разной высоты с фигурными завершениями, объединенными криволинейными коваными элементами.

## **II.4. Композиция и архитектурно-художественное оформление главного фасада.**

**II.4.1. Проемы.** Оконные - с лучковым завершением, парадный вход - прямоугольный.

**II.4.2. Венчающий карниз.** оштукатуренный, прямоугольный вынос с профилированной лицевой плоскостью.

**II.4.3. Фриз.** Ленточный, с нишами в профилированном обрамлении над проемами, по низу подчеркнут профилированным поясом, раскрепован лопатками.

**II.4.4 Подоконный пояс.** Ступенчатого профиля, раскрепован пилястрами.

**II.4.5. Цокольный пояс.** На главном фасаде ступенчатого профиля.

**II.4.6. Ниши.** Под оконными проемами прямоугольные, на ширину проема, в профилированном обрамлении.

## **II.4.7. Лопатки**

**II.4.7.а. Рустованные.** На высоту здания на флангах исторического объема, фланкируют исторический парадный вход и в одной простенке - с рустованным стволом от подоконного пояса до фриза, на восточном углу огибающая, раскреповывают фризový пояс.

**II.4.7.б. Лопатки гладкие** от уровня подоконного пояса до фриза в трех простенках, с гладким стволом с небольшим двухступенчатым карнизом в верхней части, раскреповывают фризový пояс.

**II.5. Виды отделки фасадной поверхности.** Кирпичная стена главного фасада оштукатурена и окрашена, с выделением цветом цоколя и декоративных элементов.

## **II.6. Заполнение оконных и дверных проемов.**

**II.6.а. Окна.** Проемы с филенчатыми складными ставнями. Над проемом замковый элемент с трехгранной лицевой плоскостью и два прямоугольных выступа на флангах. Рамы деревянные, нащельник между створками украшен рельефной резьбой.

**II.6.б. Парадный вход.** Проем с двупольными филенчатыми деревянными полотнами под лучковым с плечиками козырьком. Кронштейны и фронтон из кованой металлической решетки с криволинейным рисунком.

**II.7. Пространственно-планировочная структура интерьеров.** Здание, с несущими продольными наружными и внутренней стенами и плоскими деревянными оштукатуренными перекрытиями, имеет коридорную планировку.

## **II.8. Архитектурно-художественное оформление интерьеров.**

**II.8.1. Помещение № 2.** По периметру помещения профилированные тяги с падугой.

**II.8.2. Помещение № 3.** В середине потолка круглая розетка с рельефным растительным рисунком в центре. На потолке профилированная тяга со срезанным углом (над утраченной печью). На стенах, по периметру помещения, профилированная тяга, ограничена около утраченной печи вертикальными лепными элементами с триглифами,

не имеющими аналогов в застройке

**П.8.3. Помещение № 4.** В центре потолка, лепная розетка, с наружным контуром, составленным 8 волнутыми профилированными дугами, центральный элемент, в виде восьмилепестковой розетки, обрамлен 3-мя рельефными окружностями. По периметру помещения – профилированные тяги на потолке и стенах с надугой. По периметру помещения на потолке профилированная тяга. На углах четвертные выкружки дополнены треугольниками с профилированным контуром.

Предмет охраны объекта утвержден распоряжением Министерства культуры Республики Забайкалье от 30.12.2010 г. № 365-Р

**9. Сведения о наличии зон охраны данного объекта культурного наследия с указанием номера и даты принятия органом государственной власти акта об утверждении указанных зон либо информация о расположении данного объекта культурного наследия в границах зон охраны иного объекта культурного наследия**

Зоны охраны не утверждены

Всего в паспорте листов 4

**Уполномоченное должностное лицо органа охраны объектов культурного наследия**

Консультант отдела охраны и сохранения объектов культурного наследия Государственной службы по охране объектов культурного наследия

Забайкальского края

должность



Н.И. Химова

подпись

инициалы, фамилия

М.П.

01.08.2019 г.

Дата оформления  
паспорта

(число, месяц, год)

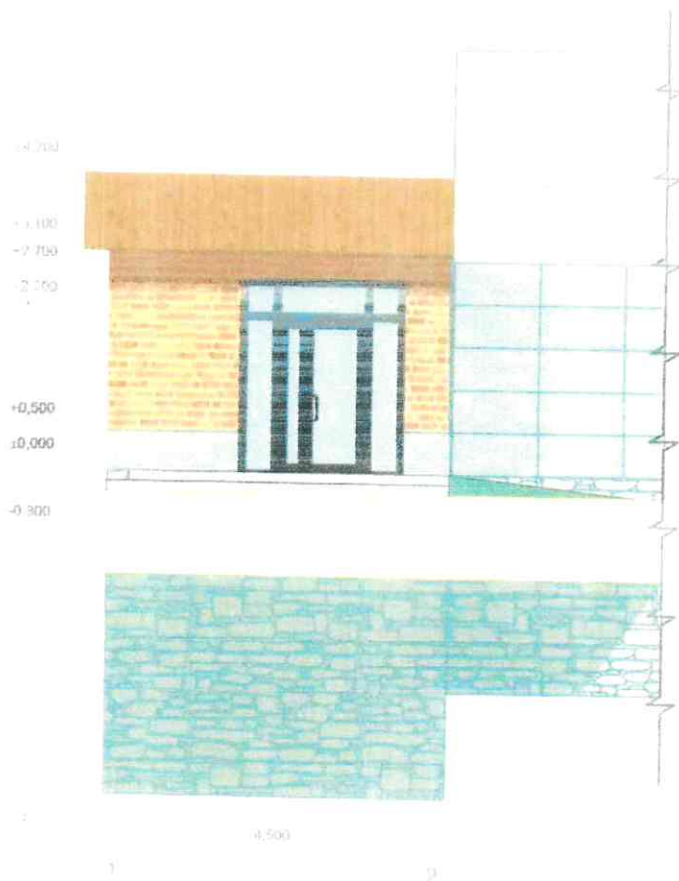








Фасад в осях 1 - 3



*Содержание*

*23/ Завалина М.А.  
05.09.2022*

						Стадия АР		
						Магазин, По адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Журавлёва 33а Кадастровый номер земельного участка 75:32:030858:17		
Изм.	Колуч	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
Архитектор:	Обыденнов И.А.			<i>[Signature]</i>	22.06.22	АР	8	
Фасад в осях 1 - 2						ООО "ЧитаПроектСтрой"		



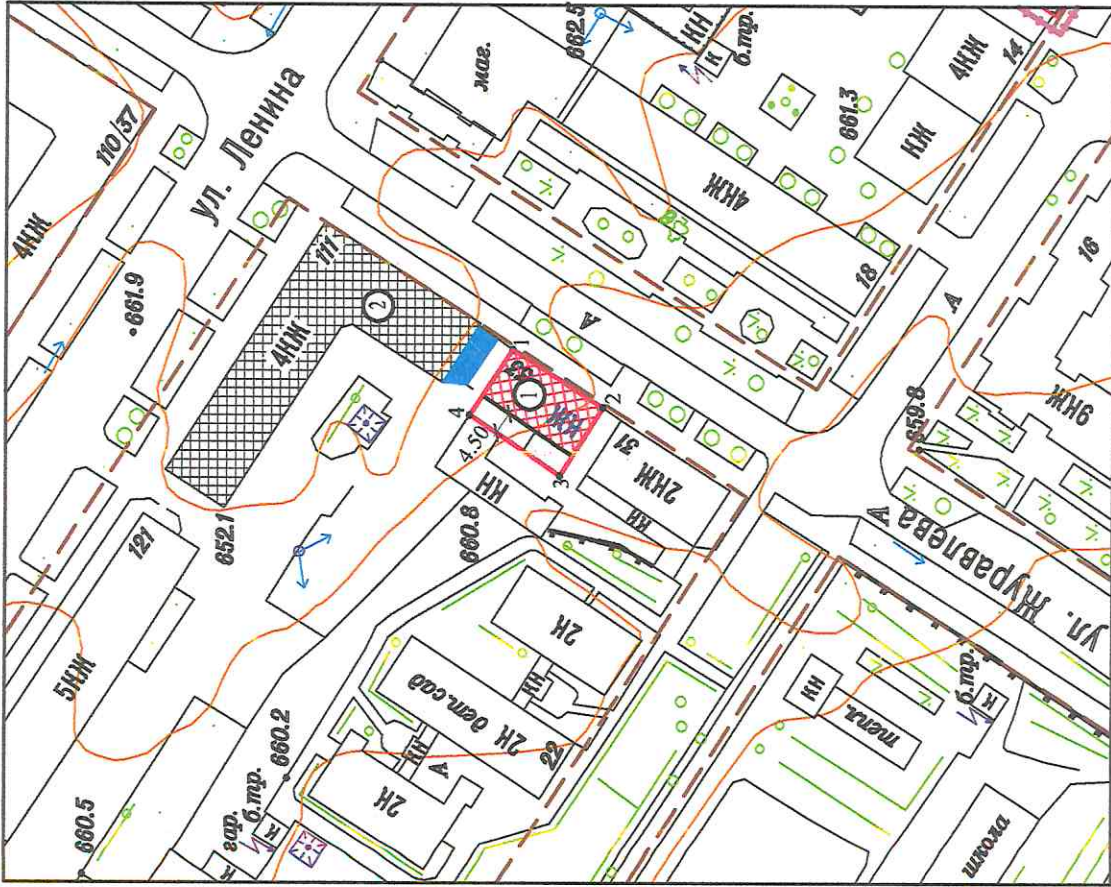


Визуализация. Фото 1. Фото 2.





**СХЕМА РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ И ПРОЕКТИРУЕМОГО ЗДАНИЯ**



**ЭКСПЛИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ  
КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ**

1. «Дом жилой Покровской М.М.», г. Чита, ул. Журавлева, д.33
2. «Дом жилой», по адресу г. Чита, ул. Ленина, 111

**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**

Обозначения	Наименование
	Объект культурного наследия регионального значения
	Выявленные объекты культурного наследия
	Проектируемые здания
	Границы земельного участка по кадастровому учету
	Границы территории памятника

**СХЕМА КАДАСТРОВЫХ УЧАСТКОВ**

